

Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht
im Gebiet "Auf dem Kies"

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	30.08.2022	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht.

Die Stadt Besigheim sieht den Klimaschutz als wichtiges Anliegen und nimmt bereits seit Jahren ihre Vorbildfunktion durch Maßnahmen im Bereich der internen Aufgabenerledigung wahr. Dies geschieht beispielweise durch das kommunale Energiemanagement, die vorbildliche energetische Sanierung von kommunalen Gebäuden und auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien bei der Strom- und Wärmeversorgung kommunaler Einrichtungen. In der Sitzung des Gemeinderats am 05.07.2022 wurde der Bericht „Klimaschutz 2022“ vorgestellt und beraten. Er beinhaltet alle klimaschutzrelevanten Handlungsfelder, die die Stadt für ihre kommunalen Liegenschaften bedient.

Der Klimawandel ist eine zentrale gesellschaftliche Herausforderung, weshalb alle relevanten Bereiche, auch außerhalb des unmittelbaren Einzugsbereichs der städtischen Liegenschaften, betrachtet werden müssen, wie beispielweise die Strom- und Wärmeerzeugung im gesamten Stadtgebiet, die Mobilität in der Stadt aber auch die Emissionen aus Industrie und Gewerbe. Hierzu gehört auch die Untersuchung von Bestand und Potential zur Einsparung von Energie und die Umstellung auf regenerative Energiearten in der Gesamtstadt. In einer Klausursitzung des Gemeinderats am 25.10.2022 soll auch über diese Themenfelder beraten und ggf. Untersuchungsaufträge erteilt werden. Gerade in der historischen Altstadt, die durch viele Fachwerkhäuser geprägt ist, ist es besonders schwierig, Denkmalschutz und Klimaschutz zusammen zu bringen. Deshalb soll bereits frühzeitig eine geeignete Fläche im Gebiet „Auf dem Kies“ für eine Heizzentrale gesichert werden, welche geeignet ist sowohl die historische Altstadt und ggf. auch andere Quartiere in Besigheim durch ein Leitungsnetz mit Wärme und evtl. auch mit elektrischer Energie zu versorgen.

Diese städtebaulichen Entwicklungsziele im Gebiet „Auf dem Kies“ sollen durch ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gesichert werden.

III. Begründung

Das von der vorgeschlagenen Vorkaufsrechtssatzung betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans „Auf dem Kies - 5. Änderung“. Entsprechend dessen planungsrechtlichen Festsetzungen ist für das betroffene Grundstück als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das Flurstück 6790/1 (Robert-Bosch-Straße 1) ist im westlichen Bereich mit einer Gewerbehalle bebaut, die übrige Grundstücksfläche ist unbebaut und wird größtenteils als Pkw-Stellplatz genutzt.

In Gebieten, in denen die Stadt städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, kann sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Damit soll die Stadt bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen in die Lage versetzt werden, Grundstücke zu kaufen, um spätere Maßnahmen durchführen zu können.

Als allgemeine Ziele für die Entwicklung des Grundstücks, Flst. 6790/1, ist die Nutzung der Fläche für eine Heizzentrale zu nennen, um sowohl die historische Altstadt und ggf. auch andere Quartiere in Besigheim durch ein Leitungsnetz mit Wärme und evtl. auch mit elektrischer Energie zu versorgen. Als Zielvorgabe soll die Erzeugung der Wärme mittels erneuerbarer Energien erfolgen. In einem noch zu erstellenden Gesamtkonzept sollen die verschiedenen Arten zur Erzeugung erneuerbarer Energien untersucht, gebündelt und bestmöglich miteinander kombiniert werden. Gerade in der historischen Altstadt, die durch viele Fachwerkhäuser geprägt ist, ist es besonders schwierig, Denkmalschutz und Klimaschutz zusammen zu bringen. Deshalb ist es erforderlich bereits frühzeitig eine geeignete Fläche für eine künftige Heizzentrale zu sichern. Aufgrund der strategisch guten Lage am Rande der Altstadt von Besigheim und der verkehrstechnischen guten Anbindung an die B 27 und an die Robert-Bosch-Straße, ist das Flurstück Flst. 6790/1 besonders gut geeignet, um die vorgenannten Ziele zu verwirklichen. Mit einer Heizzentrale an dieser Stelle kann die Stadt ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur klimafreundlichen Energieversorgung etablieren (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Eine Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist im vorliegenden Fall sinnvoll und erforderlich, um im Hinblick auf die Herausforderungen zur Bewältigung des Klimawandels frühzeitig Maßnahmen zu treffen und somit die Versorgungssicherheit der Bevölkerung mit Wärme langfristig sicherzustellen. Damit einhergehend werden den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB).

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Handlungsfeld Umwelt- / Klimaschutz:

„...die Förderung des Einsatzes von erneuerbaren Energien ist ein weiteres wichtiges Ziel, das Priorität hat.“

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine.